



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott. ssa Barsotti Marta



CUSTODE:

avv. Angela Monica Cimino



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/05/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Cristiano Rostan

CF:RSTCST71P20G674E

con studio in PINEROLO (TO) VIA CESARE BATTISTI 3

telefono: 012172022

email: c.rostan@bgrarchitettura.it

PEC: c.rostan@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Cristiano Rostan

Pagina 1 di 7





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via Elvo 20, della superficie commerciale di **52,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova al piano terzo di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, nel quartiere Barriera di Milano di Torino. Complessivamente, il fabbricato condominiale si presenta in uno stato di conservazione compromesso, con evidenti fenomeni di esfoliazione sulle pareti e sul soffitto del vano scala. Le facciate del cortile interno sono parzialmente sprovviste di intonaco. L'appartamento oggetto della presente perizia è posto alle seguenti coerenze: cortile comune, condominio di via Elvo n. 18, Via Elvo, altro alloggio e vano scala comune. L'unità immobiliare è composta da soggiorno con cucinino, ripostiglio, una camera da letto, servizio igienico e due balconi. I muri interni sono tinteggiati e intonacati, mentre i pavimenti così come le pareti del bagno e del cucinino sono rivestiti con piastrelle di ceramica. L'impianto elettrico è autonomo, ma si segnala l'assenza di alcune scatole elettriche. Il sistema di riscaldamento è di tipo autonomo e, sebbene originariamente dotato di radiatori come terminali, al momento del sopralluogo l'alloggio risulta privo di questi ultimi. Si segnala inoltre l'assenza di tutti i serramenti esterni, mentre sono presenti gli avvolgibili risalenti all'epoca di costruzione del condominio; sono inoltre stati rimossi i serramenti che componevano la veranda posta sul balcone del prosetto sud lato cortile. Oltre a queste carenze, l'appartamento versa in pessime condizioni igienico-sanitarie, con un ingente quantitativo di materiali sparsi in tutti i locali, deiezioni animali, che rendono l'unità non vivibile senza un intervento di pulizia, igienizzazione e manutenzione. Per quanto riguarda la cantina, situata al primo piano interrato del condominio, si presenta con pareti e soffitto privi di intonaco e pavimentazione in battuto di calcestruzzo. Il locale è posto alle coerenze del corridoio di accesso, stabile di Via Elvo n. 18, sottosuolo di Via Elvo e altra cantina. Anche la cantina, analogamente all'appartamento, si trova in condizioni di scarsa manutenzione e degrado.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 320 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 421 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: via Elvo n. 20, piano: 3-S1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,51 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.029,50



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 20.735,50

Data di conclusione della relazione:

05/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Visto lo stato manutentivo in cui si trova l'abitazione si presume che il debitore non risieda regolarmente all'interno dell'unità abitativa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4885/2024 di repertorio, trascritta il 25/04/2024 a Torino ai nn. 11808/9357, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 8.076,89

Millesimi condominiali:

97

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2016), con atto stipulato il 25/07/2016 a firma di notaio Alessia SIBILLE ai nn. 14898/12405 di repertorio, registrato il 29/07/2016 a TORINO 2 ai nn. 18607

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 04/12/1998 fino al 25/07/2016), con atto stipulato il 04/12/1998 a firma di notaio Fabrizio OLIVERO ai nn. 1748/979 di repertorio, registrato il 18/12/1998 a Torino ai nn. 32992

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **47/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REGOLARIZZAZIONE DI VERANDA , presentata il 23/05/1986 con il n. 1986/11 /22360 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona R3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza dei serramenti che costituivano la veranda sul prospetto sud.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica edilizia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- OBLAZIONE: €1.000,00
- PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza dei serramenti che costituivano la veranda sul prospetto sud.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione PRATICA DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DOCFA: €500,00



- DIRITTI DI SEGRETERIA VARIAZIONE CATASTALE: €.100,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN TORINO VIA ELVO 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a TORINO Via Elvo 20, della superficie commerciale di **52,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova al piano terzo di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, nel quartiere Barriera di Milano di Torino. Complessivamente, il fabbricato condominiale si presenta in uno stato di conservazione compromesso, con evidenti fenomeni di esfoliazione sulle pareti e sul soffitto del vano scala. Le facciate del cortile interno sono parzialmente sprovviste di intonaco. L'appartamento oggetto della presente perizia è posto alle seguenti coerenze: cortile comune, condominio di via Elvo n. 18, Via Elvo, altro alloggio e vano scala comune. L'unità immobiliare è composta da soggiorno con cucinino, ripostiglio, una camera da letto, servizio igienico e due balconi. I muri interni sono tinteggiati e intonacati, mentre i pavimenti così come le pareti del bagno e del cucinino sono rivestiti con piastrelle di ceramica. L'impianto elettrico è autonomo, ma si segnala l'assenza di alcune scatole elettriche. Il sistema di riscaldamento è di tipo autonomo e, sebbene originariamente dotato di radiatori come terminali, al momento del sopralluogo l'alloggio risulta privo di questi ultimi. Si segnala inoltre l'assenza di tutti i serramenti esterni, mentre sono presenti gli avvolgibili risalenti all'epoca di costruzione del condominio; sono inoltre stati rimossi i serramenti che componevano la veranda posta sul balcone del prosetto sud lato cortile. Oltre a queste carenze, l'appartamento versa in pessime condizioni igienico-sanitarie, con un ingente quantitativo di materiali sparsi in tutti i locali, deiezioni animali, che rendono l'unità non vivibile senza un intervento di pulizia, igienizzazione e manutenzione. Per quanto riguarda la cantina, situata al primo piano interrato del condominio, si presenta con pareti e soffitto privi di intonaco e pavimentazione in battuto di calcestruzzo. Il locale è posto alle coerenze del corridoio di accesso, stabile di Via Elvo n. 18, sottosuolo di Via Elvo e altra cantina. Anche la cantina, analogamente all'appartamento, si trova in condizioni di scarsa manutenzione e degrado.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 320 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 421 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: via Elvo n. 20, piano: 3-S1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: Cristiano Rostan

Pagina 5 di 7





CLASSE ENERGETICA:

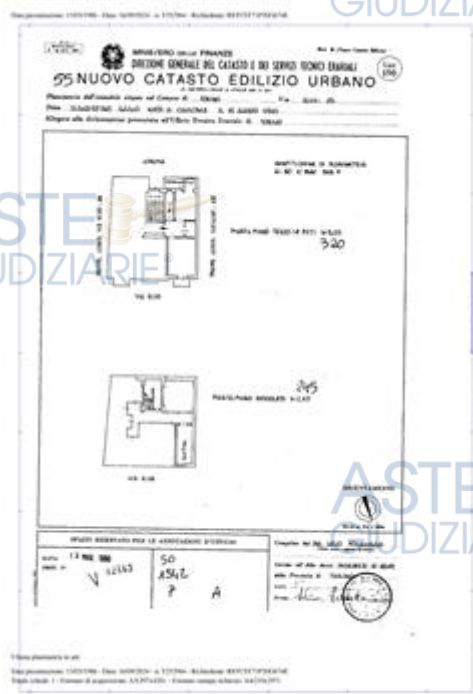
[348,75 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2016 203998 0004 registrata in data 29/01/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	49,00	x	100 %	=	49,00
BALCONE	5,20	x	30 %	=	1,56
CANTINA	13,00	x	15 %	=	1,95
Totale:	67,20				52,51



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito alle indagini condotte e alla valutazione dei fattori estrinseci e intrinseci dell'immobile, che risultano inferiori alla media, si è preso in considerazione l'entità delle carenze evidenziate nella descrizione, nonché i valori di mercato applicabili a immobili in condizioni analoghe a quelli oggetto di pignoramento. Inoltre, si è tenuto conto della situazione economica attuale, della domanda e dell'offerta di immobili simili nelle aree circostanti, nonché della quotazione dell'immobile secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. In base a tale riferimento, per le

tecnico incaricato: Cristiano Rostan

Pagina 6 di 7

abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, la valutazione va da un minimo di 700 €/mq a un massimo di 1.050 €/mq. Pertanto, si ritiene opportuno attribuire all'immobile in esame un valore di 450 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,51 x 450,00 = 23.629,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 23.629,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 23.629,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	52,51	0,00	23.629,50	23.629,50
				23.629,50 €	23.629,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 21.029,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 294,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 20.735,50

data 05/05/2025

il tecnico incaricato
Cristiano Rostan

tecnico incaricato: Cristiano Rostan

Pagina 7 di 7